

Stellungnahme des Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing zum Realisierungswettbewerb „Geschäftshaus mit Hotel und Appartements am Pasinger Marienplatz in München“

Der Bezirksausschuss 21 Pasing/Obermenzing hat bzgl. des Realisierungswettbewerbs „Geschäftshaus mit Hotel und Appartements am Pasinger Marienplatz in München“ folgende Forderungen:

- I. Die Aussagen der Machbarkeitsstudie Marienplatz Pasing aus dem Jahr 2009 – durchgeführt und erstellt von Robert Meyer Architekten – sind zu berücksichtigen. Hierzu wird besonders auf die Beschlüsse des Stadtrates hingewiesen. (Pasing – ergänzende Maßnahmen zur Stärkung des Zentrumsbereichs – Anträge Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 03924; Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2010 und Antrag zur Ausschreibung eines Grundstücksverkaufs 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing / Sitzungsvorlage Nr.08 - 14 / V 06318 Beschluss der Vollversammlung vom 18.05.2011). Beide Vorlagen wurden gemäß Antrag einstimmig vom Stadtrat am 13.10.2010 bzw. 18.05.2011 beschlossen.)
- II. Der Bezirksausschuss 21 Pasing/Obermenzing ist irritiert, dass diese Machbarkeitsstudie, die durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt wurde, und der darauf beruhende Beschluss Nr. 08-14/V 03924 nicht von Anfang an Teil der Wettbewerbsunterlagen waren. Diese Machbarkeitsstudie mit dem Beschluss des Stadtrats vom 13.10.2010 ist zwingend in die Auslobungsunterlagen mit aufzunehmen.
- III. In dem Beschluss vom 13.10.2010 wurden u.a. zwei Varianten untersucht. Dabei wurde eindeutig die Variante B von Planungs- und Kommunalreferat zur Weiterverfolgung empfohlen. Zu Variante B werden hier in Punkt 3.3. folgende Aussagen getroffen: „ Variante B geht von einem Neubau an der Platzfront zum Marienplatz aus und nimmt diese zu Gunsten einer vergrößerten Platzfläche zurück. Durch die neue Platzwand wird eine adäquate Adressbildung ermöglicht, was nicht nur aus städtebaulichen Gründen als wünschenswert erachtet wird, sondern auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht im Hinblick auf die Wahrnehmung und Akzeptanz der neuen Nutzung.“ Eine Änderung dieser Beschlusslage ist dem BA 21 nicht bekannt bzw. wäre er hier weder eingebunden noch informiert worden. Entsprechend der o.g. Beschlüsse (Variante B) sind insbesondere die Aussagen in Bezug auf die Ostseite – doppelte Baumreihe, Aufweitung des Marienplatzes, „Laubengänge“ - als Forderung in die Planungen mit aufzunehmen.
- IV. Der BA 21 stellt sehr kritisch fest, dass vom Beschluss des StR vom 18.05.2011 (Antrag zur Ausschreibung eines Grundstücksverkaufs 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing / Sitzungsvorlage Nr.08 - 14 / V 06318) im Entwurf des Auslobungstextes Realisierungswettbewerb Geschäftshaus mit Hotel und Appartements am Pasinger Marienplatz in verschiedenen Punkten abgewichen wird:

1. Es wird eine Gesamtgeschossfläche von rd. 6.900 qm festgelegt. (Es wird auf den Beschluss des Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2010 verwiesen. In diesem wurden für die städtischen Grundstücke Flst. 120 und 120/5 am Pasinger Marienplatz dieser Eckdatenrahmen festgelegt.) Auf Seite 3 wird ausgeführt: ..." Gemäß dem o.g. Beschluss Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.11.2010 wurde der Eckdatenrahmen mit rd. 6.900 qm Geschossfläche, davon 4.350 qm Handel/Gastronomie und 2.500 qm Wohnungen/Büros, angegeben. Die Verkaufsfläche soll ca. 3.700 qm umfassen. Im Antrag auf Vorbescheid ist eine etwas höhere Geschossfläche dargestellt (gesamt 7.185 qm, davon 4.410 qm Einzelhandel, 1.230 qm Büro, 1.545 qm Wohnen), die aber angesichts erforderlicher Anpassungen zum denkmalgeschützten bestand sowie zum Schmiedwegerl reduziert werden soll." Diese Aussagen zur bewertungsrelevanten Geschossfläche (rd. 6.800 qm) wurden mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.11.2014 nochmals bestätigt.

Jetzt wird im Auslobungstext massiv davon abgewichen: Im Raumprogramm werden folgende Nutzungen dargestellt: Einzelhandel: 5800 qm, Service Appartements: 1100 qm, Hotel: 2.640 qm, Autoaufzüge: 230 qm. Dies ergibt eine Gesamtfläche von rd. 10.000 qm.

Die Mehrung der Gesamtgeschossfläche um ca. ein Drittel wurde dem BA 21 weder mitgeteilt noch wurde dazu eine öffentliche Diskussion durchgeführt.

2. Zu den Ausschreibungskriterien wird unter 5.1. Durchführung eines Realisierungswettbewerbs wurde die Anzahl der teilnehmenden Architekturbüros auf mindestens 12 festgesetzt. Jetzt sind 8 Büros eingeladen.

3. Ausgesagt wird: „Insgesamt sind 174 Stellplätze nachzuweisen.“ Die im Auslobungstext nachgewiesenen 50 Stellplätze sind bei weitem nicht ausreichend. Die Aussage im Auslobungstext nach "115 notwendigen Stellplätzen, die jedoch unter den Gegebenheiten des Grundstücks nicht notwendiger Weise nachzuweisen sind, wird entschieden zurückgewiesen. Ebenfalls wird die Aussage "die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandel sind teilweise abzulösen" zurückgewiesen. Die oberirdisch „nachgewiesenen“ 70 Stellplätze entsprechen nicht im Ansatz der Realität.

4. Die Anbindung der Tiefgarage über einen Autolift wird vom BA 21 sehr kritisch gesehen. Er fordert eine planerische Darstellung mit einer üblichen Tiefgaragenzufahrt.

5. Da dem BA 21 ein Verkehrskonzept nicht vorliegt, werden zu dieser Problematik folgende Aussagen getroffen:

- Das Wettbewerbsgrundstück wird von einer Tempo 30 Straße (Institutstraße), einer Anliegerstraße (Schmiedwegerl) und einer Staatsstraße (Planeggerstraße) – in diesem Bereich mit Tempo 30 – umfasst. Am Schmiedwegerl befindet sich eine Klinik.
Dem BA 21 erreichen immer wieder Beschwerden von Anwohnern der Institutstraße über zu viel und zu schnellen Verkehr.
Eine Zu- bzw. Abfahrt von Reisebussen über das Schmiedwegerl ist zu vermeiden.
Auf alle o.g. Gegebenheiten ist Rücksicht zu nehmen.

6. Die Bauplanungsrechtlichen Eckdaten aus dem Beschluss vom 18.05.2011 müssen eingehalten werden. Auf Seite 3 wird hierzu ausgeführt: "Der künftige Neubau bleibt oberirdisch deutlich hinter der Grundstücksgrenze und den bestehenden Baulinien zurück. Hierdurch kann der Pasinger Marienplatz in Anklang an seinen ursprünglichen historischen Umgriff vergrößert werden."

7. Die Aussage auf Seite 11: "Letztlich soll dort ein schlagkräftiger und attraktiver "Magnetanbieter" angesiedelt werden, der einen Frequenzaustausch zwischen den Kunden der Arkaden, der Hofgärten und dem Marienplatz bewirken kann." Ob dies mit dem Vorhaben "Geschäftshaus mit Hotel und Apartments" geleistet wird, wird kritisch gesehen.

V. Für den BA 21 galt und gilt weiterhin:

1. Es ist zwingend notwendig, dass an dieser exponierten Stelle herausragende Architektur geschaffen wird. Dabei wird von Seiten des BA 21 in Kauf genommen, dass möglicherweise Abstriche bei der NGF gemacht werden müssten.

2. Auf das Arbeitspapier von Möllmann sowie auf die Beschlusslage bezüglich Variante B wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich nochmals verwiesen. Nach Ansicht des BA 21 ist es wichtig, sich mit den historischen Gegebenheiten des Platzes intensiv vertraut zu machen und diese wieder aufzugreifen.